Beantwoording van de door OPZ gestelde schriftelijke vragen over de nota grondbeleid gemeente Zandvoort 2006.

Pagina 4, eerste alinea
"Voor voorbereidingskrediet/budget geldt dat deze niet van dekkingsmiddelen hoeven te worden voorzien indien goed aannemelijk gemaakt kan worden dat deze kosten t.z.t. gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie." .....
Vraag: Hoe te handelen als aannames omtrent verwachte toekomstige dekkingsmiddelen niet juist of niet reëel blijken?
Overweging: Zonder dekkingsmiddelen lijkt het niet gewenst dat de gemeente Zandvoort een actief beleid voert, omdat daarmee mogelijk te zeer vooruit wordt gelopen op de feitelijke marktsituatie, die soms pas over tien of meer jaren gaat spelen bij oplevering van projecten. Dit, met alle risico's van dien.

Antwoord: Onder 8.2.2. is aangegeven welke factoren betrokken zullen worden in de afweging om een actief grondbeleid te voeren. Tevens is onder 8.2. aangegeven dat wanneer een besluit van het college ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, het college geen besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen ter zake aan het college heeft kunnen uitbrengen. Tevens is mede als voorwaarde gesteld dat binnen afzienbare tijd er een exploitatie-opzet beschikbaar moet zijn om de veronderstelling van dekking binnen een exploitatieopzet ook te kunnen onderbouwen. Aan de gemeenteraad zal hierover, conform het gestelde in de nota grondbeleid,nog een voorstel worden voorgelegd.

Mocht er niet aannemelijk gemaakt kunnen worden dat de kosten binnen een sluitende exploitatie opzet afgedekt kunnen worden dan zal er gelijktijdig alternatieve dekkingsmiddelen aangewezen dienen te worden. Op blz. 3 van de nota grondbeleid is te lezen dat er met ingang van de begroting 2006 een nieuwe reserve stedenbouwkundige ontwikkelingen in het leven is geroepen. Een van de doelstellingen van deze reserve is als buffer te dienen voor projecten die zichzelf niet kunnen bedruipen. Indien een grondexploitatie met inbegrip met de voorbereidingskosten niet sluitend is, is er sprake van een project dat zichzelf niet kan bedruipen en zal het negatieve resultaat afgedekt moeten worden, b.v. uit de reserve stedenbouwkundige ontwikkelingen.

Pagina 5 en 6, ad 4: Elementen grondbeleid, 'in eigendom overdragen' en 'erfpacht'
Zowel bij grond "In eigendom overdragen" als bij "Erfpacht" wordt in de nota gesteld, dat door eigendomsoverdracht de gemeente minder mogelijkheden zou hebben om door middel van beheersbepalingen toezicht te kunnen (blijven) uitoefenen op de uitgegeven grond.
Vraag: Doordat de gemeente met bepalingen in o.a. bestemmingsplannen en bouwvergunningen voldoende grip kan houden op ruimtelijke ontwikkelingen hoeft de gemeente toch geen ongewenste ontwikkelingen te vrezen als grond resp. in erfpacht wordt uitgegeven of in eigendom wordt overgedragen?

Antwoord: In de nota grondbeleid worden de kenmerken aangegeven van gronduitgifte en wordt niet gesteld dat er sprake is van onvoldoende grip op ruimtelijke ontwikkelingen.

Pagina 7, Publiek-private samenwerking
"In de regel wordt een publiek-private samenwerking gekenmerkt door de gezamenlijke risicodragende deelneming. De wijze waarop partijen zullen samenwerken zal worden bepaald door de risico's die men wil en kan lopen."...
Vraag: Ook de gemeente kan "partij" zijn. Op welke moment besluit de raad over de hoogte van het risico dat de gemeente bij een PPS-constructie maximaal zou mogen lopen? Zou het beslismoment niet aangegeven dienen te worden?
Overweging: Of, en zo ja op welke wijze, een publiek-private samenwerking tot stand komt, is uiteraard onderworpen aan politieke toetsing. Het college kan een dergelijke samenwerking niet zomaar aangaan, omdat de eventuele risico's de begroting negatief kunnen beïnvloeden.

Antwoord:
De vraag heeft betrekking op de positie van de gemeente in een PPS constructie. Of risico's aanvaardbaar c.q. acceptabel worden gevonden is een politiek/bestuurlijke afwegingsfactor.

Pagina 13, sub e: Toerisme en economie
"De komende 10 à 15 jaar zal de nadruk van de toeristische ontwikkeling, ruimtelijk gezien, op het Middenboulevardgebied komen te liggen. In de structuurschets zijn reeds twee polen benoemd, t.w. het Palacehotel en omgeving en het Badhuisplein.".....
Vraag: Waarom geeft de nota een ruimere interpretatie dan waarvan in de structuurschets en sindsdien sprake is?
Overweging: De nota spreekt van een nadruk op het Middenboulevard**gebied** in plaats van de **-pool.** Aangezien in de Structuurschets 1996 slechts sprake is van een mogelijkheid om vanuit de polen verder te ontwikkelen, indien daar voldoende draagvlak voor is. En ook dat het aantonen van behoeften en slaagkansen aan de ontwikkelingen (van de pool) vooraf dient te gaan.

Antwoord: In de nota grondbeleid wordt alleen aangegeven dat de nadruk van de toeristische ontwikkeling, ruimtelijk gezien, op het Midden-Boulevardgebied komt te liggen door de verdere uitwerking van de polen. In de Structuurschets is gesteld dat de belangrijkste beleidsprioriteit van de gemeente Zandvoort zit in het verder ontwikkelen en invullen van de polen. Waarom dit in uw ogen een ruimere interpretatie zou zijn is ons niet duidelijk.

Pagina 15, Risico's grondaankopen
"Aan het ontwikkelen zijn risico's verbonden. Mogelijke bodemverontreiniging, lange planprocedures en eventuele planschadeclaims zijn hiervan voorbeelden. In de paragraaf van de begroting en jaarrekening dienen deze risico's te worden vermeld. Indien dergelijke zaken zich voordoen (planschade, bodemverontreiniging e.d.) en de kosten ook daadwerkelijk gemaakt zullen worden, dan zal hiervoor een aparte voorziening in het leven geroepen moeten worden."
Vragen: Op welke wijze en op welk moment is voorzien, dat de raad zich over de aanvaardbaarheid en hoogte van dergelijke risico's kan uitspreken? Op welke wijze wilt u de beslismomenten aangeven in de tekst?
Overweging: Zonder duidelijke besluitmomenten loopt de raad immers gevaar achteraf geconfronteerd te worden met onverantwoord blijkende risico's, die dan echter onomkeerbaar zijn.

Antwoord: Onder 8.2. van de nota grondbeleid is aangegeven dat wanneer een besluit van het college ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, het college geen besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen ter zake aan het college heeft kunnen uitbrengen. In de nota grondbeleid is op blz. 14 verwoord dat bij "verwerven in concurrentie met marktpartijen snel en actief optreden van groot belang is. Dit vereist, duidelijkheid binnen de gemeentelijke organisatie over taken en verantwoordelijkheden, de wijze van verantwoording, de inzet en mogelijke reserveringen van financiële middelen en goede afspraken tussen het 'college'en de 'raad'." Dit houdt in dat er nog in gezamenlijk overleg tussen college en raad nadere beleidsregels hierover vastgelegd dienen te worden.

Pagina 16, derde regel
"Bij het opstellen van een grondexploitatiebegroting dient vooraf duidelijk te zijn welke te verwachten kosten en opbrengsten ingebracht worden in de grondexploitatie en hoe er wordt gerekend."
Vragen: Hoe kan worden voorkomen dat een grondexploitatiebegroting in de praktijk belangrijk ongunstiger uitpakt en de exploitatieverwachtingen niet worden waargemaakt? Wie is dan verantwoordelijk en op welke wijze worden eventuele tekorten gedekt? Op welk moment en op welke wijze kan de raad in de verband zijn verantwoordelijkheid nemen?

Antwoord: Een eerste grondexploitatiebegroting zal veel aannames bevatten. Naarmate er meer concreet wordt zal ook de grondexploitatie concreter worden. Door de grondexploitatie steeds aan te passen aan de planontwikkeling zal zo voortdurend controle plaats vinden om te

voorkomen dat de exploitatieverwachtingen niet waargemaakt kunnen worden. Mocht er desondanks een negatieve of positieve ontwikkelingen voordoen dan zal dit door ons aan de raad worden gemeld. De reserve stedenbouwkundige ontwikkelingen is o.a. in het leven geroepen om projecten die zichzelf niet kunnen bedruipen van aanvullende dekkingsmiddelen te voorzien.

Pagina 17, ad 9: Grondprijs, vijfde alinea
"Gelet op de financiële omvang van de projecten Louis Davidscarré en de Middenboulevard en de bestuurlijke wens om ook eigen middelen in te zetten om deze projecten te realiseren dient onderzoek plaats te vinden hoe groot deze reserve zou moeten zijn in relatie tot de risico's en op welke wijze deze reserve verder gevoed zou moeten worden."
Vragen: Op welke wijze heeft de raad ingestemd met deze **bestuurlijke** wens? Op welke wijze kan de raad besluiten over het verantwoord zijn van eventuele risico's, de omvang daarvan en de wijze waarop de benodigde reserve wordt gevoed en gevormd? Hoe wilt u dit aangeven in deze nota?

Antwoord: Op dit moment zijn er door de raad al diverse besluiten genomen om gemeentelijke middelen beschikbaar te stellen van de projecten Midden-Boulevard en Louis Davidscarré.
Bij het project Midden-Boulevard zal een beroep gedaan worden op mogelijke subsidies. In dat kader zal altijd de vraag van de subsidiegever zijn wat de gemeente Zandvoort zelf zal bijdragen in financiële zin. Goed voorbeeld is de pilot Badplaatsen van Economische Zaken waaraan Zandvoort meedoet. In principe zal EZ 50%, de provincie 25% en de gemeente 25% van de noodzakelijke kosten betalen.

Over het feit of risico's al of niet verantwoord zijn zal in overleg met de raad moeten worden besloten (zie ook antwoord op vraag 15 risico's grondaankopen). In de besluitvorming van het raadsvoorstel staat in te stemmen met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de samenvatting van de beleidsuitgangspunten onder 10.1. van deze nota. Dus met het accorderen van deze nota worden de beleidsuitgangspunten onderschreven die onder 10.1 staan. Daar staat onder meer dat de reserve stedenbouwkundige ontwikkelingen bedoeld is als buffer voor projecten die zichzelf niet kunnen bedruipen.

Ook is verwoord dat de reserve gevoed wordt via de exploitatie op basis van opgenomen budgetten in de exploitatie (voor het eerst bij de begroting 2006 gedaan en op blz. 3 en 5 ook inzichtelijk gemaakt in de programbegroting). Ook zal met ingang van de begroting 2006 de meer- en minderinkomsten grondverkopen te opzichte van de jaarlijks taakstellende raming van de geïndexeerde € 50.000 in deze reserve worden gestort dan wel onttrokken. Inkomsten uit anti-speculatiebedingen zullen met ingang van 2006 in deze reserve worden gestort.
De voeding van deze reserve is in deze nota dan ook uitvoerig aan de orde geweest.

Pagina 21, tweede alinea
"Voor voorbereidingskredieten geldt dat deze niet van dekkingsmiddelen hoeven te worden voorzien indien goed aannemelijk gemaakt kan worden dat deze kosten t.z.t. gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie." .....
Vragen: Is dit niet erg risicovol? Zonder onafhankelijke deskundige toetsing kan de raad toch geen verantwoordelijkheid nemen als verwachtingen achteraf te hoog gespannen zouden blijken? (Zie ook de vraag bij pagina 4.)
".....Bij het aanvragen van deze budgetten zal aangegeven moeten worden welke werkzaamheden uit het aan te vragen budget gedekt dienen te worden en de budgethouder zal ervoor moeten waken dat de werkelijke kosten in de pas lopen met het aangevraagde budget...
Als randvoorwaarde geldt dat binnen afzienbare tijd er een exploitatieopzet beschikbaar moet zijn die de veronderstelling kan onderbouwen Hiervoor zullen richtlijnen opgesteld worden. Zodra er een exploitatieopzet is zullen de reeds beschikbaar gestelde budgetten onderdeel moeten vormen van de exploitatie opzet en moet inzichtelijk zijn dat de kosten binnen de exploitatieopzet afgedekt zijn."
Vraag: Op welke wijze wilt u verwoorden dat de raad (vooraf) een goed en helder inzicht verlangt in de grondexploitatievoorstellen?

Antwoord: Juist het feit dat er nog geen grondexploitatieopzet is, heeft als gevolg dat het inzicht niet gegeven kan worden. Er zullen eerst kosten gemaakt moeten worden om tot een grondexploitatieopzet te kunnen komen. De kaders zullen opgesteld moeten worden, wat willen we, en aan de hand daarvan kan er een bouwgrondexploitatie opgesteld worden. Zodra dit duidelijk is, heeft het college meer zicht en zal zij deze informatie delen met de raad. Hierbij geldt nu eenmaal de kost gaat vóór de baat. En mocht daar geen sluitende bouwgrondexploitatie uit kunnen voortvloeien dan kan de reserve stedenbouwkundige ontwikkelingen uitkomst bieden. (Verder wordt verwezen naar het antwoord wat gegeven is bij de vraag over pagina 4).

Pagina 21, ad 10.2: Gewenst ruimtegebruik, derde alinea
"Binnenkort zal de "WoonvisieZandvoort" aan de gemeenteraad worden aangeboden. Deze visie zal na de inspraak een gemeenschappelijke lange termijn visie moeten worden waaraan partijen kunnen werken met politiek bestuurlijke instemming, waardoor zekerheid ontstaat voor betrokken organisaties, bedrijfsleven en mogelijke investeerders."
Vraag: Op welke door de raad gestelde kaders berust de "Woonvisie Zandvoort?

Antwoord: Het Meerjarenontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing is een van de kaders waarvan gebruik wordt gemaakt.

Pagina 21, ad 10.3: Erfpacht
"Voorgesteld wordt om gronden uitgegeven in erfpacht, te activeren en tevens de registratiewaarde te bepalen en op te nemen in de begroting."
Vraag: Voor welke waarde doet men dat aangezien reeds in erfpacht uitgegeven gronden -ook bij/na het expireren van de erfpachtovereenkomst- niet kunnen worden gewaardeerd als grond vrij van rechten?

Antwoord: Op blz. 15 van de nota staat een bedrag genoemd van € 0,10 per vierkante meter. Dit moet absoluut niet gezien worden als een marktwaarde. Het activeren van deze grond heeft tot doel het inzichtelijk maken dat die specifieke gronden in eigendom zijn van de gemeente. Deze actie wordt voorgesteld op basis van de boekhoudkundige voorschriften (BBV) en wordt niet vanuit een financieel oogpunt voorgelegd. Of het daadwerkelijk een bedrag van € 0,10 per vierkante meter wordt is ook nog niet definitief bepaald.

Pagina 22, ad 10.3: Reserve stedenbouwkundige ontwikkelingen
"Gelet op de financiële omvang van de projecten Louis Davidscarré en de Middenboulevard en de bestuurlijke wens om ook eigen middelen in te zetten om deze projecten te realiseren is bij de begroting 2006 een eerste melding gemaakt van het instellen van een reserve stedenbouwkundige ontwikkelingen. Vanwege de financiële omvang dan deze projecten dient onderzoek plaats te vinden naar de hoogte van deze reserve in relatie tot de risico's. Voorgesteld wordt om afspraken te maken tussen het "college" en de "raad", over de wijze waarop het "college" kan beschikken over deze voorziening en op welke wijze de "raad" hierover wordt geïnformeerd."
Vraag: Dient de raad -gezien de geschetste financiële omvang van de risico's- niet ook te besluiten over de mate waarin en óf het college over deze voorziening mag beschikken?

Antwoord: Voorgesteld wordt om afspraken te maken tussen het "college" en de "raad", over de wijze waarop het "college" kan beschikken over deze voorziening en op welke wijze de "raad" hierover wordt geïnformeerd" .

Pagina 22, ad 10.3: Voorbereidingskrediet
"Voor een voorbereidingskrediet/budget geldt dat deze niet van dekkingsmiddelen hoeven te worden voorzien indien goed aannemelijk gemaakt kan worden dat deze kosten t.z.t. gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie. Bij het aanvragen van deze budgetten zal aangegeven moeten worden welke werkzaamheden uit het aan te vragen budget gedekt dienen te worden en de budgethouder zal ervoor moeten waken dat de werkelijke kosten in de pas lopen met het aangevraagde budget. Als randvoorwaarde geldt dat binnen afzienbare tijd er een exploitatieopzet beschikbaar moet zijn die de veronderstelling kan onderbouwen."....."
Vraag: Is deze passage niet strijdig met de door de raad bij amendement gestelde voorwaarde, dat deelprojecten pas worden uitgevoerd als daarvoor voldoende financiële dekking aanwezig is?

Antwoord: Verwezen wordt naar het aangepaste raadsbesluit d.d. 9 juni inzake de Midden-Boulevard, Ruimtelijk Functioneel Plan, Garantieplan en Nota van Wijzigingen.
Het op de voorgestane wijze voorfinancieren van projecten sluit hierbij naadloos aan. Alleen indien goed aannemelijk gemaakt kan worden dat deze kosten t.z.t. gedekt kunnen worden uit de grondexploitatie zal de financiering op deze wijze plaats vinden. Het verkrijgen van deze duidelijkheid zal nog in de tijd worden begrensd.

Pagina 23, ad 10.3: Erfpacht
"In het project Middenboulevard wordt men geconfronteerd met de afloop van erfpachtcontracten in 2013 en 2015 en daarmee met de vraag op welke wijze hieraan invulling gegeven zal worden."
Deze passage is strijdig met de raadsopdracht, waarbij het college een voorstel zou uitwerken op basis waarvan belanghebbenden de keuze wordt geboden om ofwel een nieuw erfpachtcontract met de gemeente Zandvoort aan te gaan ofwel de grond door de gemeente Zandvoort in eigendom zal worden uitgegeven. Verzoeke: Deze passage in overeenstemming te brengen met het raadsbesluit en tevens helder aan te geven welke woongebouwen in stand worden gehouden en dat voor het overige nog wordt bezien hoe verder invulling aan het gebied moet worden gegeven.

Antwoord: Het raadsbesluit van 9 juni jl stelt:
"het college opdracht te geven op korte termijn te komen met een Plan van Aanpak inzake de erfpachtcontracten; daarbij dient onderzocht en aan de raad voorgelegd te worden of de vigerende erfpachtcontracten voor gebouwen die gehandhaafd worden, worden vervangen door nieuwe erfpachtcontracten of door koopcontracten voor de grond;".
Uit deze tekst blijkt dat het niet de bedoeling is om een keuze aan belanghebbenden voor te leggen om een erfpachtcontract aan te gaan of de grond te kopen. Het college is opgedragen een voorstel aan de raad te doen in de vorm van een Plan van Aanpak. Daarin wordt ook helder om welke gebouwen het gaat. Voor het overige kan worden verwezen naar de besluitvorming over het Ruimtelijk Functioneel Plan op 9 juni jl..

Pagina 24, ad 11.2: Uitgangspunten grondbeleid, 4e punt
"- zo efficiënt mogelijk omgaan met de beperkte ruimte, zoveel als mogelijk te kiezen voor zogenaamd 'dubbel' grondgebruik,"
Deze passage staat op gespannen voet met het behoud van ruimtelijkheid die een kustdorp kenmerkt (vgl. de plattegrond van de dorpskern).
Vraag: Doelstellingen als behoud van (beeld)kwaliteit, hoogwaardige architectuur, allure laten zich toch moeilijk rijmen met het benutten van elk plekje dat voor bebouwing in aanmerking komt?
Verzoeke: Deze passage duidelijker te formuleren, zodat misverstanden daarover worden voorkomen.

Antwoord: Zoals uit de nota blijkt bestaan er binnen de gemeente nog beperkte mogelijkheden om tot nieuwbouw te komen. Vandaar dat gesteld wordt dat er efficiënt en doelmatig omgegaan moet worden met deze mogelijkheden. Dat betekent dat er zorgvuldig gekeken moet worden naar het z.g.n. dubbel grondgebruik zoals ondergronds parkeren met daarboven wonen. Het is volstrekt niet de bedoeling om, zoals door u wordt gesteld, alles vol te bouwen.